Der Giebelmauer-Vertrag
nach dem B. G. B.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg

vorgelegt von

Eberhard Pfannenschmidt
Referendar aus Zeitz.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Referent: **Prof. Dr. Raape.**

Auszug.

§ 1. Einleitung, Prinzipien des B. G. B.

Das Baurecht kann sowohl ein aktuelles Interesse — aus Anlaß der Wohnungsnot — in Anspruch nehmen, wie ein methodisches, da es ein Gebiet inniger Durchdringung von Privat- und öffentlichem Recht darstellt: Privatrechtlich ist das Recht zum Bauen eine aus dem Eigentum (§ 903) fließende Befugnis. Bei geschlossener Bauweise ergibt sich aus der Errichtung selbständiger Giebelmauern eine Verschwendung, die durch Errichtung gemeinsamer Giebelmauern vermieden werden kann. Im deutschen Recht bestand vielfach ein „Kommunmauerzwang*, der durch das B. G. B. beseitigt wurde. Heute kann daher eine Giebelmauer nur auf Grund Vertrages errichtet werden. Der Mangel gesetzlicher Regelung gibt zu zahlreichen Streitfragen Anlaß.

§ 2. Der Giebelmauervertrag.

Vertragschließende sind zwei Grundstücksnachbarn (A und B). A, der Erstbauende, erhält das Recht, die Giebelmauer halbscheid zu setzen, B die Befugnis, gegen Zahlung eines Kostenanteils anzubauen. Dieser formlose Vertrag äußert nur obligatorische Wirkungen, er wirkt nicht gegenüber den Grundstückseigentümern als solchen. Gegebenenfalls erzeugt er dann Schadensersatzansprüche gegen einen der Vertragschließenden.

§3. Die Giebelmauer vor dem Anbau, ein Spezialfall des Ueberbaues.

Aus dem Vertrage folgt das Recht des A, die Giebelmauer halbscheid zu setzen. Hierbei nimmt er ohne dingliches Recht fremdes Grundeigentum in Anspruch; er hat nur ein obligatorisches Recht hierzu. — Das Gesetz regelt als aus Billigkeitsgründen eingeführte Ausnahme vom Grundsatz des § 903 in §§ 912 ff nur den Fall, daß auch ein solches Recht nicht besteht (Ueberbau). — Hierfür sind besondere Voraussetzungen erforderlich, die

1922

auf die Giebelmauer zutreffen. Die Erlaubnis des B zum Ueberbau schließt analoge Anwendung von §§ 912 ff nicht aus. Der Bau erfolgt zwar wissentlich, aber nicht „vorsätzlich" im Sinne von § 912.

§ 4. Das Eigentum an der unangebauten Giebelmauer.

Das Eigentum am Ueberbau steht unbestritten dem Bauenden zu im Falle des § 912. Der Giebelmauervertrag steht der analogen Anwendung der Ueberbauvorschriften grundsätzlich nicht im Wege; jedoch enthält er einen Verzicht auf die Rechte aus §§ 912, 915. Der Nachbar B wird entschädigt durch das Anbaurecht, bei dessen Wegfall die Rechte aus §§ 912, 915 wieder aufleben.

§ 5. Die Theorie des geteilten Eigentums.

Eine andere Ansicht spricht mit der Errichtung der Giebelmauer jedem Nachbarn das Sondereigentum bis zur Grenze zu. Dieser Eigentumserwerb würde nicht infolge Uebertragung, sondern aus Verbindung (§ 946) folgen. Jedoch ist der übergebaute Mauerteil keine „Sache" nach § 94; und er ist ferner wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und sonach des Grundstücks des A, nicht des B. Auch die Ansicht, daß die Giebelmauer Grenzeinrichtung im Sinne der §§ 921 ff sei, ist unzutreffend, da der von § 921 geforderte derzeitige, dem Wesen der Grenzeinrichtung entsprechende Vorteil des Grundstücks B fehlt. Das Anbaurecht ist kein solcher Vorteil.

§ 6. Die Theorie des Miteigentums.

Sie unterscheidet sich von der Ansicht des § 5 nur dadurch, daß sie an der Giebelmauer Miteigentum des Nachbarn nach Bruchteilen annimmt; aus den im § 5 genannten Gründen ist sie abzulehnen. Hinzu kommt noch, daß ein Miteigentum an der Mauer nach B. G. B. ein solches an den Grundstücken bedingen würde, dieses mangels Grundbucheintragung aber fehlt.

§ 7. Folgerungen aus der Lehre des § 4.

Der Errichter der Giebelmauer hat nur dann alle Rechte der §§ 903 ff, wenn er dem Nachbar aus dem Vertrage nicht mehr verpflichtet ist. Besteht der Vertrag noch, so ist die Ausübung dieses Eigentums dem Vertragszweck entsprechend beschränkt.

§ 8. Das Anbaurecht des Nachbarn.

Aus dem Vertrage erwirbt der Nachbar auf B ein Anbaurecht; der Vertrag ist als Vertrag zu Gunsten Dritter (B. G. B. §§ 328 ff) im Verhältnis zwischen dem Errichter der Mauer und seinen Rechtsnachfolgern einerseits und dem jeweiligen Eigentümer von B als dem „Dritten" anzusehen. Ein dingliches Anbaurecht besteht nicht. Es ist abwegig, ein solches Recht auf § 242 zu stützen. Auch enthält das Stehenlassen der Giebelmauer nicht ein fortdauerndes Angebot zum Abschluß eines Anbauvertrages. Das Anbaurecht kann auch nicht aus dem Eigentum am überbauten Grundstreifen abgeleitet werden. Beachtlich ist allein die Konstruktion Ziels: er folgert das dingliche Anbaurecht aus dem Wesen des Giebelmauervertrages heraus es trete an Stelle der ausgeschlossenen Rechte nach §§ 912, 915. Doch dieser Ausschluß entbehrt der dinglichen Wirkung § 914 a. E. Endlich kann, ohne Grundbucheintragung, der Eigentümer von A nicht zur Duldung des Anbaues verpflichtet werden; einen Vertrag zu Lasten Dritter kennt

das B. G. B. nicht. — Für die in §§ 5, 6 abgelehnten Theorien gilt ein Anderes: Der jeweilige Nachbar hat kraft Eigentums bezw. Miteigentums ein Anbaurecht, das durch obligatorischen Vertrag nach §§ 922, 746 ausgeschlossen werden kann.

§ 9. Die beiderseits angebaute Giebelmauer.

Nach dem Anbau ist die Giebelmauer wesentlicher Bestandteil beider Gebäude und dadurch beider Grundstücke. — Sie tritt nicht in das Miteigentum nach Bruchteilen des Nachbarn; diese Ansicht widerspricht dem § 1018. Sie verbleibt auch nicht im Alleineigentum des Errichters; aus praktischen Gründen ist die Ansicht abzulehnen: sie würde es ermöglichen, daß ein späterer Eigentümer von A Beseitigung des Anbaues verlangen kann. — Vielmehr wird jetzt die Mauer Sondereigentum jedes Nachbarn bis zur Grenze in der Ausdehnung, wie sie beiderseits angebaut ist. Der Eigentumserwerb vollzieht sich ex lege (§§ 946, 94, 93) und bedarf nicht (wie Strecker annimmt) der Einigung und durch gestattete Inbesitznahme ersetzten Uebergabe. Deutlich wird dies im Falle unberechtigten Anbaues; hier führt Streckers Ansicht zur Zerstörung des zweiten Gebäudes. Unabhängig von der Eigentumsfrage ist die Giebelmauer nach dem Anbau als Grenzeinrichtung (§§ 921 ff) anzusehen. Das Recht des Zweitbauenden besteht in der vertragsmäßig festgelegten Weise gegen den jeweiligen Eigentümer von A auch ohne dessen Kenntnis (§ 746).

§ 10. Die Giebelmauerablösung.

Der Ersparniszweck der Giebelmauer wird durch Teilung der Kosten erreicht; die Ablösung, Zahlung des Anteils des Zweitbauenden wird entweder vertragsmäßig bei Errichtung der Mauer oder beim Anbau fällig; die Verpflichtung zur Zahlung jedoch folgt aus dem Wesen des Giebelmauervertrages, besteht daher auch ohne Erwähnung. Bei gleichzeitiger Errichtung beider Gebäude entstehen keine Schwierigkeiten. — — Die Ablösung ist obligatorischer Anspruch: Rechtsgrund ist der Vertrag, wenn er z. Zt. die Fälligkeit die Nachbarn noch bindet, sonst das Gesetz unmittelbar. Wird die Ablösung bei Errichtung der Mauer fällig, so ist Gläubiger der Erbauer, Schuldner der Vertragsgegner. Dieser Anspruch kann gegen den Nachbarn nicht entstehen, wenn der Vertrag nicht mehr die Nachbarn bindet. Wird die Ablösung bei Anbau fällig, so steht sie dem derzeitigen Eigentümer von A gegen den Anbauenden zu (§§ 946, 951, 812). — Für die Theorie des § 5 ergeben sich Schwierigkeiten: das Eigentum am übergebauten Mauerteil erwirbt der Nachbar z. Zt. der Errichtung; er ist Schuldner. Gläubiger ist der Erbauer ohne Rücksicht, ob er beim Anbau noch Eigentümer von A ist. — Die Ablösung, als Beitrag zu den Kosten der Herstellung der gemeinschaftlichen Sache, kann auch nicht Gemeinschaftsforderung nach § 746 sein. Nicht annehmbar ist die Ansicht, der Anbauende habe die Schuld des Eigentümers von B z. Zt. der Errichtung übernommen. Abzulehnen ist die Theorie, das Stehenlassen der Mauer bedeute eine fortgesetzte Offerte zum Anbau gegen Ablösung: Offerent wäre der jetzige, Gläubiger des Anspruches der frühere Eigentümer von A. — Ein Vorbehalt des Anspruches ebenso wie seine Abtretung sind zulässig. Voraussetzung zum Wirksamwerden dieser Verfügungen ist, daß der Cedent oder der Vertragsgegner des Vorbehaltenden im Zeitpunkt der Fälligkeit noch Eigentümer der Giebelmauer ist.

§ 11. Der dingliche Vertrag.

Aus dem obligatorischen Vertrag kann Eintragung im Grundbuch nicht verlangt werden. Zweck der Eintragung ist: Sicherung des Anbaurechts des B und des Ablösungsanspruches des A. Die Eintragung einer Reallast ist unmöglich, da die Ablösung einer einmalige Leistung ist. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit einzutragen ist unpraktisch. Zulässig ist, für Grundstück B eine Grunddienstbarkeit des Inhalts einzutragen, daß dessen Eigentümer ein Anbaurecht gegen Ablösung hat. Für die in §§ 5, 6 abgelehnten Theorien wird behauptet, es sei nur die Eintragung einer Sicherungshypothek für den Ablösungsanspruch — die allerdings den Sicherungszweck nur unvollkommen erreichen würde — möglich. Dies ist unzutreffend: hier kann für Grundstück A eine Grunddienstbarkeit des Inhalts eingetragen werden, daß der Eigentümer von B nur gegen Ablösung anbauen darf.

§ 12. Ergebnis.

Die Grundsätze des B. G. B. gestatten es, sich Breit anzuschließen. Seine Ansicht ermöglicht es, die Streitfragen des Giebelmauerrechts in praktisch befriedigender und wissenschaftlich haltbarer Weise zu lösen.

C. Brendel, Zeitz.